

Der Deutsche Wirtschaftsbrief

Immobilienmarkt 2023

Bundesbank: Wohnimmobilien in deutschen Städten um bis zu 40 % überbewertet

Laut Deutscher Bundesbank sollen die Immobilien in Deutschland – zumindest in den großen Städten – um zwischen 25 % und 400 % überteuert sein. Dies sei kein "Crash", aber eine "Übertreibung" und "Überbewertung". Diese Schätzung bezieht sich auf Fundamentaldaten, heißt es, die sich aus Angebot und Nachfrage ergeben würden. An der Überbewertung hätte sich trotz bereits sinkender Preise noch nichts geändert, so die Bundesbank.

Beachten Sie allerdings, dass eine solche Überbewertung, wenn Sie denn richtig ist, noch nicht mit sinkenden Preisen einhergehen muss. Vielmehr ist das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) offenbar der Meinung, die Preise könnten oder müssten um 10 % sinken. Dies wiederum sehen die Ökonomen der DZ Bank anders. Demnach würden die Preise um bis zu 6 % sinken, heißt es.

Ein Makler – von Poll – hat die Angebotspreise miteinander verglichen. Demnach würde für ältere Eigentumswohnungen im 4. Quartal in Frankfurt / Main in Relation zu den Preisen im Q 1 ein Rückgang um 7,8 % gemeldet worden sein. In München liegt diese Messgröße bei einem Abschlag um -7,2 %, in Stuttgart um -7,1 %, in Düsseldorf um -6,2 % und in Hamburg um -5,8 %. Lediglich Berlin geht von einem Anstieg in Höhe von 1,9 % aus. Die Banken gehen dennoch davon aus, dass die Überbewertung nicht in ein regelrechtes Platzen einer Immobilienblase übergehen wird. Dennoch seien sie bei der Kreditvergabe vorsichtiger geworden, heißt es.

Bundesbank: Kaufpreis / Jahresmiete – schlechtes Verhältnis

Das Ergebnis der Bundesbank beruht offenbar vor allem auf dem nunmehr ungesunden Verhältnis zwischen Kaufpreis und Vermietungserlösen von Immobilien pro Jahr. Dieses Verhältnis liege inzwischen gut 30 % über dem Mittelwert vergangener Jahre und würde in den bedeutendsten Großstädten, namentlich Köln, München, Stuttgart oder Frankfurt, Hamburg oder Düsseldorf bei gut 40 % über dem Durchschnittswert.

Ein weiteres Argument für eine Überwertung sieht die Bundesbank im Verhältnis zwischen Immobilienpreisen, den Einkommen und den Zinsen. Demnach wären die Immobilien wiederum um 20 % bis 30 % über den Referenzwerten.

Immerhin, fährt die Bank fort, würden die Preise im 2. Halbjahr 2022 schon gesunken sein. Insgesamt aber, so die Bundesbank, würden die Preise im Jahr 2022 um 7,99 % gestiegen sein. Mit diesem Fakt werden Immobilieneigentümer leben müssen. Auf der anderen Seite werden aktuell zahlreiche Bauprojekte storniert. Dies wird das Angebot mutmaßlich verknappen – und auf Dauer einen weiteren kräftigen Rückgang der Preise sicherlich reduzieren.

Mit freundlichen Grüßen,

Ihr



Janne Kipp, Chefredaktion



Theodor-Heuss-Straße 2/4, 53177 Bonn

Telefon: +49 (0) 228 8205-0 · Telefax: +49 (0) 228 3696480

redaktion@deutscher-wirtschaftsbrief.de · www.gevestor.de

GeVestor ist ein Unternehmensbereich der **Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG**
Vorstand: Richard Rentrop · USt-ID: DE 812639372 · Amtsgericht Bonn, HRB 8165

Disclaimer

Wir machen Sie vorsorglich darauf aufmerksam, dass die hier enthaltenen Finanzanalysen und Empfehlungen zu einzelnen Finanzinstrumenten eine individuelle Anlageberatung durch Ihren Anlageberater oder Vermögensberater nicht ersetzen können. Unsere Analysen und Empfehlungen richten sich an alle Abonnenten und Leser unseres Newsletters, die in ihrem Anlageverhalten und ihren Anlagezielen sehr unterschiedlich sind. Daher berücksichtigen die Analysen und Empfehlungen dieser Publikation in keiner Weise Ihre persönliche Anlagesituation.

Zur Sicherung der journalistischen Unabhängigkeit der VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG handeln alle Mitarbeiter und Redakteure nach den Publizistischen Grundsätzen des Deutschen Presserates (Pressekodex) sowie nach den Journalistischen Verhaltensgrundsätzen und Empfehlungen des Deutschen Presserats zur Wirtschafts- und Finanzmarktberichterstattung (Verhaltensgrundsätze). Der Pressekodex enthält Richtlinien für die publizistische Arbeit nach den Empfehlungen des Deutschen Presserats. Die Verhaltensgrundsätze berücksichtigen die gesetzlichen Regelungen der Marktmissbrauchsverordnung (MAR) zum Verbot von Insidergeschäften und von Marktmanipulation und konkretisieren den Pressekodex im Hinblick auf die Erstellung, Weitergabe und Veröffentlichung von Anlageempfehlungen oder Anlagestrategieempfehlungen journalistischen Publikationen. Sie treten an die Stelle der entsprechenden Vorschriften der Marktmissbrauchsverordnung bzw. des Wertpapierhandelsgesetzes.

Sofern nicht anders angegeben, stammen historische Unternehmens- sowie Konsenszahlen aus dem OCT Aktien Screener, der seine Daten über Morningstar, FactSet und die Börse Stuttgart bezieht, und/oder der Aktien Analyse. Alle in dieser Publikation verwendeten Preisdaten beziehen sich auf Schlusskurse vom 24.02.2023, sofern nicht anders angegeben. Der Verfasser und/oder eine an der Erstellung der Publikation mitwirkende Person halten möglicherweise auch Finanzinstrumente oder hierauf bezogene Derivate einer oder mehrerer im Report erwähnten Gesellschaften.

Redaktionsschluss: 24.02.2023, 10:30 Uhr

Ergänzende Informationen zum Autor und den von ihm verwendeten Analysemethoden finden Sie hier:
<https://www.gevestor.de/expert/janne-joerg-kipp-781747.html>

Risikohinweis

Unseren Risikohinweis finden Sie unter diesem Link:

<https://shop.gevestor-verlag.de/risikohinweise/RBR-Risikohinweis.pdf>

Dieser Service wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt; dennoch kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.

Jede Woche erstellen wir für Sie einen neuen Abruf-Service zu interessanten und wichtigen Themen. Nutzen Sie dieses kostenlose Angebot!



Theodor-Heuss-Straße 2/4, 53177 Bonn

Telefon: +49 (0) 228 8205-0 · Telefax: +49 (0) 228 3696480

redaktion@deutscher-wirtschaftsbrief.de · www.gevestor.de

GeVestor ist ein Unternehmensbereich der **Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG**
Vorstand: Richard Rentrop · USt-ID: DE 812639372 · Amtsgericht Bonn, HRB 8165